

**מאוסרת**

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 2678

"בית קרדן"

5-2830

- שינוי מס' 2 לשנת 1996 של תכנית מתאר G על תיקוניה
- שינוי מס' 4 לשנת 1996 של תכנית מתאר 1205 על תיקוניה
- שינוי מס' 11 לשנת 1996 של תכנית מתאר 1043 על תיקוניה
- שינוי מס' 2 לשנת 1996 של תכנית מתאר 676 על תיקוניה
- שינוי מס' 2 לשנת 1996 של תכנית מתאר 225 על תיקוניה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר 2678 - "בית קרדן": שינוי מס' 2 לשנת 1996 של תכנית מתאר "G", שינוי מס' 4 לשנת 1996 של תכנית מתאר 1205, שינוי מס' 11 לשנת 1996 של תכנית מתאר 1043, שינוי מס' 2 לשנת 1996 של תכנית מתאר 676, שינוי מס' 2 לשנת 1996 של תכנית מתאר 225.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
  - 6 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
  - תשריט בקנ"מ 1:500 הכולל גם הנחיות עקרוניות לבינוי (להלן: "התשריט").
  - גליון אחד של נספח תנועה בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח התנועה").
  - כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל גוש: 6110 חלקה: 377, חלקי חלקה: 382.
4. גבולות התכנית: מערב: דרך פתח-תקוה ותחנת דלק (חלקה 378, בגוש 6110). מזרח: נתיבי איילון. דרום: מגרש אכטמן (חלקה 376 בגוש 6110). צפון: בית רסיטל (חלקות 378 ו-379 בגוש 6110).
5. שטח התכנית: כ- 3.65 דונם.
6. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ת"א-יפו.
7. יוזם התכנית: חנת קרדן נדל"ן ייזום ופתוח בע"מ.
8. עורך התכנית: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ.
9. מטרת התכנית:
  - 9.1 לקבוע הוראות ותנאים לבניית אזור מרכז העסקים הראשי בזרוע הצפונית של המערר ופיתוחו, כל זאת ע"י:
    - 9.1.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור "תעשייה" ו"שטח לתכנון בעתיד", לאזור "מרכז עסקים ראשי" (להלן מע"ר) הכולל משרדים מסחר ומגורים. שינוי יעוד מ"שצ"פ כלול בדרך" ו"שטח לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ ודרך תת-קרקעית".
    - 9.1.2 קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים בהיקף של עד 18,195 ושטחי שרות בהתאמה, כדי לאפשר בינוי הכולל מגדל בגובה מירבי של 22 קומות ו-2 קומות טכניות על הגג, מעל 6 קומות מרתפים, בגובה של עד 100 מ' מעפה"י.
    - 9.1.3 קביעת קרקע משלימה.
    - 9.1.4 קביעת זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור במפלס דרך פתח תקוה וברמפת גישה לדרך השרות המזרחית, לאורך הגבול הדרומי של התכנית.

# מאשרת

תכנית מפורטת מס' 2678  
"בית קרדן"  
דף 2 מתוך 6 דפים

9.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת "G", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1907 מיום 11.06.64, תכנית מפורטת 1205 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1912 מיום 19.04.73, תכנית מפורטת 1043 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1514 מיום 20.03.69, תכנית מפורטת 676 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1326 מיום 29.12.66, תכנית מפורטת 225 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 813 מיום 12.01.61, על שינוייה (להלן "התכנית הראשית").

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

10. הוראות אזור המע"ר: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע אפור כהה והמסומן כמגרש מס' 1, הוא אזור מע"ר, ויתולו עליו ההוראות שלהלן:

## 10.1 תכליות מותרות:

10.1.1 במפלסי המרתפים: השימושים המותרים עפ"י החוק לשטחי שרות והכוללים חניה, שטחים טכניים, מחסנים ושימושים נוספים כמפורט בתכנית "ע'-מרתפים".

הועדה המקומית רשאית להתיר מיקום שטחים עיקריים, המותרים בקומת הקרקע בקומת המרתף העליונה ובלבד ששה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על 500 מ"ר.

10.1.2 במפלס קומת הכניסה שבמפלס דרך פתח-תקוה: יותרו מסחר סיטונאי וקמעונאי, שרותים אישיים, הנהלות וסניפי מוסדות (כגון בנקים וחב' ביטוח), חדרי טלקומוניקציה, שרותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, משרדים, אולמות לכנסים, שמחות, ארועים ובידור, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה.

10.1.3 במפלסי הקומות העליונות (מפלסים 2-24): יותרו משרדים, הנהלות וסניפי מוסדות (כגון בנקים וחב' בטוח), תעשייה עתירת ידע ואולמות תצוגה. בקומות שמעל לקומה ה-12, תותר המרת שטחי משרדים למגורים ו/או איכסון מלונאי וזאת עפ"י המפורט בסעיף קטן 10.5.1 שלהלן.

בקומה העליונה (בחלופה של משרדים בלבד) או בקומת לובי המגורים (בחלופה של מגורים/אכסון מלונאי) תותר מסעדה.

10.1.4 במסגרת שטחי השרות יותרו קומות טכניות, שטחים טכניים בקומות הגג, מתקני תקשורת ושטחי שרות אחרים כהגדרתם בחוק.

## 10.2 זכויות הבניה:

זכויות הבניה כוללות את הזכויות בגין המגרש ביעוד "מרכז עסקים ראשי" והמגרש ביעוד "שטח ציבורי פתוח ודרך תת-קרקעית".

10.2.1 שטחי הבניה למטרות עיקריות של המבנה לא יעלו על 18,195 מ"ר. מתוכם יהיו השטחים העיקריים למסחר ובידור: עד 1,500 מ"ר.

10.2.2 השטח המירבי שיותר למטרות השירות של המבנה לא יעלה על 18,000 מ"ר, מתוכם לא יעלה שה"כ השטח מתחת למפלס דרך פ"ת על 13,500 מ"ר.

10.2.3 שטחי המבואות בקומת הכניסה ובקומות הבנין וכן כל מסדרונות המילוט המהווים דרך מוצא בטוח אל חדרי המדרגות של הבנין, עד לרוחב 1.5 מ' נטו, כפי שנמדד מפני הקיר התיצוני של הגרעין כלפי חוץ, יבואו במנין שטחי השרות.

## 10.3 גובה הבניה:

10.3.1 מספר הקומות המירבי של המגדל לא יעלה על 24 קומות, הגובה האבסולוטי של הבנין לא יעלה על 100 מ' מעל פני הים (לא כולל אנטנות ומתקנים טכניים).

# מאוסרת

תכנית מפורטת מס' 2678  
"בית קרדן"  
דף 3 מתוך 6 דפים

10.3.2 תותר הקמה של עד 6 קומות מרתפים בתחום התכנית ועפ"י המסומן בתשריט, בכפוף לשטחי השרות המותרים בהתאם לסעיף 10.2.2 לעיל. כמרתפים יחשבו המפלסים הנמצאים מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין מדרך פתח-תקוה.  
10.3.3 גובה חלק המרתף העליון המשמש לפריקה וטעינה ו/או לאחסנה יהיה עד 5.5 מ' נטו.

## 10.4 קווי בנין:

קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.  
קווי הבנין במרתפים יהיו עד גבולות המגרש. תותר הרחבת המרתפים התחתונים, כחלק מהבנין, מתחת לדרך השרות המזרחית לאורך נתיבי איילון, כאמור בסעיף 11 להלן, בהתאם להסכמים עם אגף הנכסים ובתנאי שלא יפגעו התשתיות העירוניות המתוכננות בתחומם ובתיאום עם חב' נתיבי איילון.

## 10.5 הוראות נוספות למגורים:

יתרו מגורים ו/או איכסון מלונאי בתנאים הבאים:  
10.5.1 יובטחו כניסות נפרדות או לובי נפרד לשימושי מגורים (כולל אכסון מלונאי), ומשרדים.  
10.5.2 למגורים ו/או לאיכסון מלונאי, תוקצה חניה נפרדת.

## 11. שטח ציבורי פתוח ודרך תת-קרקעית:

השטח הצבוע בצבע ירוק ומנוקד באדום הוא שצ"פ ודרך תת-קרקעית ויתולו לגביו ההוראות הבאות:  
11.1 דרך השרות המזרחית תבוצע בהתאם לנספח התנועה.  
11.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פיתוח טיילת להולכי רגל, במפלס דרך פתח-תקוה, מעל לתוואי הדרך ברצף עם פיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרש ביעוד מע"ר ותחזוקתם ע"י בעל הזכויות במגרש המע"ר.  
11.3 לאורך נתיבי איילון יובטח מעבר ברוחב 2.5 מ' לתשתיות, בהתאם לתכנית פיתוח כמפורט בסעיף 13.2 ולשביעות רצון מהנדס העיר.  
11.4 מתחת לתוואי הדרך תותר הרחבת המרתפים במגרש ביעוד מע"ר, בשטח שלא יעלה על 1,740 מ"ר, לצורכי חניה בלבד ובהתאם להסכמים עם אגף הנכסים של העיריה.

## 12. תנועה ותניה:

12.1 מקומות החניה יהיו עד-6 מרתפי חניה כמפורט בנספח החניה ועפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. הסדרי החניה, כולל מיקום מכפילי חניה, הפריקה והטעינה וחניות כפולות, יהיו בתאום עם אגף התנועה בעירייה. במידה ויוכח כי לא ניתן לספק את מלוא החניה הנדרשת עפ"י התקן בתחום מרתפי החניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להקל בתקן החניה, בהיקף שלא יעלה על 20% מהתקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה ובנוסף להתיר הסדרי תנועה חליפיים באישור אגף התנועה.  
עם התפתחות מערכת הסעת המונים והקטנת תקן החניה ניתן יהיה להקטין את מספר מקומות החניה בפרויקט.  
12.2 הכניסות והיציאות, יהיו כמצוין בנספח התנועה, שינוי במיקומן באישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב, לא יהווה שינוי לנספח.  
12.3 מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש מעבר ע"י זיקת הנאה למרתפים הגובלים במגרש מדרום ומצפון ובכפוף למגבלות קונסטרוקטיביות ובטיחותיות.  
12.4 התכנון המפורט לדרך השירות הציבורית לאורך נתיבי איילון יעשה על-פי הנחיות ואישור אגף התנועה ובהתאם להסדרים בין היזם לעירייה. הבטחת בצוע דרך השרות הנ"ל בתחום התכנית יהיה תנאי להוצאת תעודת גמר.  
12.5 הועדה המקומית רשאית לדרוש הבטחת תכנון ובצוע של מערכת הסעה להולכי-רגל בהתאם להסדר בין היזם לעירייה.

**13. הוראות נוספות:**

- 13.1 כיכרות ציבוריות וטיילת:**  
 השטחים המיועדים לציבור, בתחום התכנית, יפותחו לשביעות רצון מהנדס העיר ויקבעו בתכנית פיתוח סביבתי שתוכן כמפורט בסעיף 13.2 שלהלן. בכפוף להסדרים מיוחדים בין הועדה המקומית לבין היזם.
- 13.2 תכנית פיתוח סביבתי:**  
 תוכן תכנית פיתוח סביבתי בתחום התכנית עפ"י הנחיות מהנדס העיר, אישורה ע"י הועדה המקומית יהווה תנאי למתן היתרי בניה.
- 13.2.1 יחס תכנית הפיתוח לתכנית הבינוי שבתשריט:** הנחיות הבינוי המצויינות בתשריט הן מנחות בלבד, למעט קוי הבנין המינימליים, הגובה המירבי של המגדל, מעבר דרך השרות, הרמפה לכלי רכב, רחבות, כיכרות וטיילת ציבוריות. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בכל האלמנטים האחרים של הנחיות הבינוי.
- 13.2.2 נושאים להתייחסות בתכנית הפתוח:** בשטחים המיועדים לציבור ניתן יהיה להקים פרגולות, ריהוט רחוב, אלמנטים של תאורה ואלמנטים גנניים. בתכנית יקבעו אופי הבינוי, חלוקת הנפחים, אופי החללים הציבוריים (מעברים להלכה רגל וכו') ופיתוחם. כמו-כן יקבעו גובה הבינוי הסופי, כניסות למבנה, שטחים מקורים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, פרטי בניה, חזיתות, חתכים וחומרי גמר מומלצים. תכנית הפיתוח על כל מרכיביה כולל מפלסי הפיתוח הציבורי (מפלס דרך השרות ומפלס הטיילת) יתואמו ככל הניתן על-פי הנחיות תכנית תא/2774.
- 13.3 הנחיות סימון אנטנות:**  
 אנטנת המבנה תסומן בסימון יום/לילה בהתאם להוראת משהב"ט.
- 13.4 הנחיות מיגון אקוסטי:**  
 יותקן מיגון אקוסטי בבנין בהתאם להנחיות יועץ אקוסטיקה.
- 13.5 זיקת הנאה למעבר ולשימוש לציבור:**  
 כל השטחים הפתוחים הפונים לדרך פתח-תקווה, ושטחי הרחבה הציבורית והפרטית במפלס קומת הקרקע ובמפלס דרך השרות, בצידו המזרחי של הבנין, כמו-גם רמפת הגישה לכלי-רכב בצדו הדרומי של המתחם, יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור בפנקס רישום המקרקעין. זיקת הנאה תפורט בתכנית הפתוח הסביבתי.
- 13.6 משימות פיתוח:**  
 היזם יבטיח חלקו בתכנון ובצוע רמפה מחלקו הצפוני של גן וולובלסקי ומנהרה מתחת לדרך פתח-תקווה המתחברת לדרך השרות המזרחית לאורך דופן נתיבי איילון, בהתאם לתכנית 2774 - "הזרוע הצפונית של המע"ר", להבטחת נגישות נוספת למגרש ובהתאם להסדר בין היזם לעירייה.

**14. הסדר קרקע:**

**14.1 קרקע משלימה:**  
 השטח המסומן בקונו אלכסוני דק בצבע שחור על רקע אפור והמהווה חלק מחלקה 382, הינו שטח להשלמה לחלקה 377. השטח להשלמה יועבר על-שם מקבלי ההשלמה, בתמורה, בהתאם להסכם שיחתם בין בעלי הקרקע למקבלי ההשלמה. זכויות הבניה בגין השטח מחלקה 382 בגוש 6110, הכלול בתכנית, ינתנו בחלקת ההשלמה אשר תישא זכויות של 450% משטח של כ-735 מ"ר מתוך סה"כ הזכויות במגרש.

**14.2 רשום שטחים ציבוריים:**  
 השטחים המיועדים ל-"שצ"פ ודרך תת-קרקעית" (להלן: שטחים ציבוריים) יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו ללא תמורה.

# מאשרת

תכנית מפורטת מס' 2678  
"בית קרדן"  
דף 5 מתוך 6 דפים

## 15. תנאים למתן היתרי בניה/ תעודת גמר:

- בנוסף לתנאים אחרים שרשאת הועדה המקומית להתנות מכת החוק, יחולו התנאים הבאים:
- 15.1 כתנאי להיתר בניה, יובטח ביצוע הסדרי הקרקע הדרושים בהתאם לאמור בסעיפים 11.4 ו-14 לעיל.
- 15.2 כתנאי להיתר בניה תינתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר לציבור ולתשתיות בהתאם לאמור בסעיף 13.3 לעיל.
- 15.3 כתנאי להיתר בניה יובטח ביצוע הרמפה בגן וולובלסקי והמנהרה מתחת לדרך פתח-תקוה, בהתאם לתכנית 2774 - "הזרוע הצפונית של המע"ר" ובהתאם להסדר בין היזם/מבקש ההיתר לעירייה, כמפורט בסעיף 13.4.
- 15.4 תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופתוח סביבתי כמפורט בסעיף 13.
- 15.5 תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנית עם נתיבי איילון.
- 15.6 תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע דרך השרות המזרחית והטיילת בתחום התכנית לשביעות רצון מה"ע.
- 15.7 לא ינתן היתר בניה אם לא יכלול הנחיות להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה בהתאם להוראות מנהל התעופה האזרחית ובאישורו.
- 15.8 כתנאי לתעודת גמר: ביצוע בפועל של סעיף 15.1 - 15.6.

## 16. הוצאות תכנון ופיתוח:

- 16.1 הועדה המקומית רשאת לגבות את הוצאות התוכנית.

## 17. יחס לתכניות תקפות:

- 17.1 הוראות תכנית מפורטת מספר 225, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 813 מיום 17.01.61 לא יחולו בתחום תכנית זו.
- 17.2 הוראות תכנית בנין-ערים מפורטת מס' 676 - חציית ת"א, רכבת ודרך לתנועה מהירה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1326 מיום 29.12.66, לא יחולו בתחום תכנית זו.
- 17.3 הוראות תכנית מפורטת מס' 1205 - דרך לתנועה מהירה רכבת ואפיק מי שטפונות, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1912 מיום 19.04.73, לא יחולו בתחום תכנית זו.
- 17.4 הוראות תכנית מס' 1043 - אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1514 מיום 20.03.69, לא יחולו בתחום תכנית זו.
- 17.5 הוראות תכנית מתאר מקומית "ע"-מרתפים, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.85, יחולו בתחום תכנית זו, למעט הוראות השונות או הסותרות הוראות מהוראות תכנית זו. בענינים אלה יכריעו הוראות תכנית זו.
- 17.6 הוראות "התכנית הראשית" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות "התכנית הראשית" תכרענה הוראות תכנית זו.

## 18. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה למגדל ולא הוחל בבצוע בפועל, תבטל תכנית זו ויחולו בשטחה הוראות התכנית הראשית, אלא אם תחליט הועדה המחוזית אחרת.

תכנית מפורטת מס' 2678  
 "בית קרדון"  
 דף 6 מתוך 6 דפים

19. אישורים:

לשם הונקו אדריכלים בע"מ

חתימת המתכנן:

קרדון/נדל"ן  
 יזום ופיקוח בש"מ

חתימת היזם:



חתימת בעלי הקרקע:

17.10.01

מנהל אתר המס' העירונית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

שם התכנית 2678 - ס"א ק"פ		
הוספה לפתח חוקף ולאחר דיון בהתכנון		
תאריך 23/5/01	זיכרון 15-2001	החלטה 2
אשרה לפתח חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך 23/7/01	ישיבה מס' 729	
שנהל	מנהל העיר	יזם הועדה

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

משרד המגורים מחוז תל אביב  
 תיק הונקו והבניה תשכ"ח-1965  
 אישור וזכרון מס' ת"א/2678  
 התנחל המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 23.7.01 לאשר את התכנון.  
 שמואל לסקר  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית  
 5.11.01

מספרנו: תבע-צר-0906, 75669  
 ח/מ 1996  
 תאריך עדכון אחרון: 19/9/00

14/9/01